

TỔNG HỢP CÁC BẢN ÁN VỀ TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC

STT	Số hiệu bản án	Ngày ban hành	Tòa án	TÊN VÀ NỘI DUNG BẢN ÁN	File Bản án đính kèm
1.	175/2023/DS-PT	29/5/2023	TAND tỉnh Tây Ninh	<p>Bản án số 175/2023/DS-PT Ngày 29/5/2023 của TAND tỉnh Tây Ninh về tranh chấp hợp đồng đặt cọc</p> <p>Thông tin chung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quan hệ pháp luật: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc - Cấp xét xử: Phúc thẩm - Loại vụ/việc: Dân sự - Tòa án xét xử: TAND tỉnh Tây Ninh - Áp dụng án lệ: Không - Thông tin về vụ/việc: bà T kháng cáo <p>Tóm tắt nội dung vụ án:</p> <p>Chị T có nhận chuyển nhượng của anh Nguyễn Văn V phần đất có diện tích 551,6 m² (ngang 12m, dài 47 m), thuộc thửa số 130, tờ bản đồ số 27; tọa lạc tại khu phố A, thị trấn T, huyện T, tỉnh T. Thỏa thuận giá trị chuyển nhượng là 2.800.000.000 đồng, chị giao tiền cọc cho anh V ngày 30-5-2022 là 450.000.000 đồng nhưng đến ngày 26-9-2022 hai bên mới ký hợp đồng đặt cọc. Còn 2.350.000.000 đồng hẹn đến ngày 26-10-2022, sau khi hoàn thành thủ tục công chứng chị sẽ giao đủ số tiền còn lại cho anh V.</p> <p>Sau khi ký hợp đồng đặt cọc xong, chị T kiểm tra thông tin thửa đất và biết được thửa đất này bị dính quy hoạch đường 30/4 và đường D4 nên chị gặp trực tiếp anh V để thương lượng lấy lại tiền cọc nhưng không được. Theo chị T, anh V biết được phần đất này nằm trong quy hoạch nhưng không nói rõ cho chị biết, chị không tiếp tục nhận chuyển nhượng nữa và yêu cầu anh V trả lại tiền cọc nhưng anh V không trả.</p> <p>Nên chị T khởi kiện yêu cầu anh Nguyễn Văn V có trách nhiệm trả lại tiền cọc 450.000.000 đồng và phạt cọc 450.000.000 đồng, tổng cộng là 900.000.000 đồng. Chị không yêu cầu tính lãi. Tại phiên tòa sơ thẩm, chị T rút một phần yêu cầu phạt cọc số tiền 450.000.000 đồng và chỉ yêu cầu anh V trả cho chị số tiền 350.000.000 đồng.</p>	<p>https://drive.google.com/file/d/1njgzHifeDYp3UIXMI2cNd3AapLcj-3vA/view?usp=drive_link</p>

Bị đơn trình bày: Chị T đã đặt cọc nhưng sau đó chị T không nhận chuyển nhượng, không muốn mua phần đất này nữa và viện lý do đất bị quy hoạch. Do đó, anh V không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị T. Chị T mất tiền cọc vì đã vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Anh V chỉ đồng ý trả lại cho chị T 100.000.000 đồng xem như hỗ trợ cho chị T.

Tòa Sơ thẩm tuyên:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” của chị Nguyễn Kim T đối với anh Nguyễn Văn V. Buộc anh Nguyễn Văn V trả cho chị T 100.000.000 (một trăm triệu) đồng tiền cọc đã nhận. Không chấp nhận yêu cầu trả lại số tiền cọc 250.000.000 đồng của chị T.
2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Kim T về yêu cầu phạt cọc số tiền 450.000.000 đồng đối với anh Nguyễn Văn V.

Toà án phúc thẩm tuyên:

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm;
2. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2023/DS-ST ngày 24 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh
3. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, cụ thể như sau:
 - Chấm dứt hợp đồng đặt cọc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 26-9-2022, đối với phần đất có diện tích 551,6 m² (ngang 12m, dài 47m), thuộc thửa số 130, tờ bản đồ số 27; tọa lạc tại khu phố A, thị trấn T, huyện T, tỉnh T giữa anh Nguyễn Văn V với chị Nguyễn Kim T.
 - Anh Nguyễn Văn V có trách nhiệm trả lại cho chị Nguyễn Kim T 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng tiền đặt cọc.
- Kể từ ngày chị Nguyễn Kim T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu anh Nguyễn Văn V chưa giao đủ số tiền như đã nêu trên thì hàng tháng anh Nguyễn Văn V còn phải trả cho chị Nguyễn Kim T tiền lãi do chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 46 của Bộ luật Dân sự.
4. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Kim T về yêu cầu phạt cọc số tiền 450.000.000 đồng đối với anh Nguyễn Văn V.
5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ghi nhận chị Nguyễn Kim T tự nguyện chịu 1.000.000 (một triệu)

				<p>đồng, chị T đã chi phí xong theo biên lai thu ngày 12-01-2023.</p> <p>6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh V phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.</p> <p>7. Hoàn trả cho chị Nguyễn Kim T 12.000.000 đồng, tiền tạm ứng án phí chị Nguyễn Kim T đã nộp theo Biên lai thu số 0007641 ngày 26 tháng 10 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.</p> <p>8. Về án phí dân sự phúc thẩm: Chị Nguyễn Kim T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí chị T đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0007945, ngày 24 tháng 02 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh. Chị T đã nộp xong án phí dân sự sơ thẩm.</p> <p>Cơ sở pháp lý:</p> <ol style="list-style-type: none"> Bộ luật dân sự 2015: Điều 328; Điều 46. Bộ luật Tố tụng dân sự 2015: Điều 147; Điều 300; Khoản 2 Điều 308. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Luật Thi hành án dân sự: Điều 6, 7, 9 và Điều 30. 	
2.	193/2023/DS-PT	29/5/2023	TAND tỉnh Đắk Lắk	<p>Bản án số 193/2023/DS-PT Ngày 29/5/2023 của TAND tỉnh Đắk Lắk về Tranh chấp hợp đồng đặt cọc</p> <p>Thông tin chung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quan hệ pháp luật: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc - Cấp xét xử: Phúc thẩm - Loại vụ/việc: Dân sự - Tòa án xét xử: TAND tỉnh Đắk Lắk - Áp dụng án lệ: Không - Thông tin về vụ/việc: 29/4/2022 L1 nhận cọc của L 70.000.000đ để sang nhượng 550m2 đất giá 470.000.000đ hẹn qua công chứng sau 1 tháng ,nhưng sau 1 tháng 3 ngày mới có GCNQSD đất đứng tên bà Đ, ông L không mua nữa ,các bên tranh chấp. - 	<p>https://drive.google.com/file/d/118z_8beN11l-FqRJRqhyp2cPnoeQj4Dp/view?usp=drive_link</p>

Tóm tắt nội dung vụ án:

Ngày 29/04/2022, ông Trần Văn L1 (bên chuyển nhượng) và ông Lê Văn L (bên nhận chuyển nhượng) đã ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích đất 550m² (ngang 10m x dài 55m), thổ cư 60m² thuộc thửa đất số 308, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại: Thôn QN 1, xã EN, huyện KA, tỉnh Đắk Lắk; giá chuyển nhượng là 470.000.000 đồng. Ông Lê Văn L đã đặt cọc 70.000.000 đồng (theo Giấy nhận tiền ngày 29/04/2022). Thời gian đặt cọc là 30 ngày, kể từ ngày 29/4/2022 đến ngày 29/5/2022. Tuy nhiên cho đến nay đã quá thời hạn thỏa thuận và nhiều lần ông Lê Văn L yêu cầu ông Trần Văn L1 và bà Nguyễn Thị Thu Đ làm thủ tục sang tên nhưng ông L1, bà Đ không thực hiện là vi phạm nghĩa vụ. Vì vậy, xét theo quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 thì ông Trần Văn L1, đã từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, tương đương số tiền cọc gốc là 70.000.000 đồng và khoản tiền phạt cọc 70.000.000 đồng cho ông Lê Văn L.

Nguyên đơn đề nghị Tòa án xem xét giải quyết: Hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đề ngày 29/4/2022 và buộc ông Trần Văn L1 phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông L tổng số tiền 140.000.000 đồng, trong đó: Số tiền nhận cọc gốc 70.000.000 đồng và tiền phạt cọc 70.000.000 đồng.

Ông Trần Văn L1 trình bày: Ông L1 và bà Nguyễn Thị Thu Đ chung sống với nhau như vợ chồng, ông có đứng ra nhận cọc để chuyển nhượng 01 lô đất cho ông Lê Văn L (Miếng đất này do bà Nguyễn Thị Thu Đ đứng tên và được bà Đ đồng ý). Hai bên thỏa thuận hẹn đến ngày 29/5/2022 sẽ làm thủ tục công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, vào ngày 29/5/2022 rơi vào ngày chủ nhật, hơn nữa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Đ chưa được Sở tài nguyên môi trường trả về nên ông đã gọi điện thông báo cho ông L để hẹn dời lại ngày công chứng nhưng ông L không đồng ý. Ngoài ra, Trong thỏa thuận đặt cọc có nội dung nếu giấy tờ trực trặc thì có thể thương lượng lại ngày công chứng. Nên ông L1 đã nhiều lần yêu cầu ông L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông L không hợp tác. Do đó, ông không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì hợp đồng đặt cọc ngày 29/4/2022 đã hết hiệu lực.

Bà Đ đồng ý với ý kiến của ông Trần Văn L1. Đối với hợp đồng đặt cọc ngày 29/4/2022 đã quá hiệu lực, không còn thời hạn, ông L không ra công chứng theo hợp đồng thì mất cọc nên việc nguyên đơn ông L yêu cầu ông L1 trả lại số tiền đặt cọc và phạt cọc, tổng cộng 140.000.000 đồng thì bà không đồng ý.

Toà án sơ thẩm tuyên:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn L.

			<ol style="list-style-type: none">2. Tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 29/4/2022 giữa ông Trần Văn L1 và ông Lê Văn L là vô hiệu.3. Buộc ông Trần Văn L1 phải có nghĩa vụ trả cho ông Lê Văn L số tiền đặt cọc là 70.000.000 đồng (Bảy mươi triệu đồng chẵn).4. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn L buộc ông Trần Văn L1 trả số tiền phạt cọc 70.000.000 đồng (Bảy mươi triệu đồng chẵn). <p>Toà án phúc thẩm tuyên:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn L.2. Tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 29/4/2022 giữa ông Trần Văn L1 và ông Lê Văn L là vô hiệu.3. Buộc ông Trần Văn L1 phải có nghĩa vụ trả cho ông Lê Văn L số tiền đặt cọc là 70.000.000 đồng (Bảy mươi triệu đồng chẵn). <p>Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.</p> <ol style="list-style-type: none">4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn L buộc ông Trần Văn L1 trả số tiền phạt cọc 70.000.000 đồng (Bảy mươi triệu đồng chẵn).5. Về án phí dân sự sơ thẩm:<ul style="list-style-type: none">- Ông Trần Văn L1 phải chịu 3.500.000 đồng (Ba triệu năm trăm ngàn đồng chẵn) án phí dân sự sơ thẩm.- Ông Lê Văn L phải chịu 3.500.000 đồng (Ba triệu năm trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ trong số tiền 3.800.000 đồng (Ba triệu tám trăm ngàn đồng) mà ông Lê Văn L đã nộp tạm ứng theo biên lai thu số AA/2021/0021628 ngày 17/10/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B. Sau khi khấu trừ ông Lê Văn L được nhận lại số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn L, ông Trần Văn L1 và bà Nguyễn Thị Thu Đ phải chịu mỗi	
--	--	--	---	--

				<p>người 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào số tiền mà ông L, ông L1 và bà Đ đã nộp tạm ứng theo các Biên lai thu số AA/2022/0001404 ngày 06/3/2023 (ông Lê Văn L nộp); Biên lai thu số AA/2022/0001470 ngày 14/3/2023 (bà Nguyễn Thị Thu Đ nộp) và Biên lai thu số AA/2022/0001459 ngày 13/3/2023 (bà Nguyễn Thị Thu Đ nộp thay cho ông Trần Văn L1).</p> <p>Cơ sở pháp lý:</p> <ol style="list-style-type: none"> Bộ luật dân sự 2015: khoản 2 Điều 328, Điều 117, Điều 122, Điều 131, Điều 357, Điều 468; Điều 123 Bộ Luật tố tụng dân sự: khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273; khoản 1 Điều 308 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: Khoản 4 Điều 26 Luật Thi hành án dân sự: Điều 2, 6, 7, 7a, 9 và Điều 30. 	
3.	32/2023/DS-PT	18//4/2023	TAND tỉnh Vĩnh Phúc	<p>Bản án số 32/2023/DS-PT Ngày 18//4/2023 của TAND tỉnh Vĩnh Phúc về Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc và kiện đòi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất</p> <p>Thông tin chung:</p> <ul style="list-style-type: none"> Quan hệ pháp luật: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc Cấp xét xử: Phúc thẩm Loại vụ/việc: Dân sự Tòa án xét xử: TAND tỉnh Vĩnh Phúc Áp dụng án lệ: Không Thông tin về vụ/việc: Tranh chấp cọc <p>Tóm tắt nội dung vụ án: Gia đình bà Doãn Thị C có thửa đất số 79, tờ bản đồ số 2, diện tích 6.86 m² loại đất rừng sản xuất, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất(GCNQSDĐ) đứng tên vợ chồng bà là Nguyễn Viết K và Doãn Thị C ở địa</p>	<p>https://drive.google.com/file/d/1984EWf6_RYePH2w_nPWO2uRLRWC-yLrm/view?usp=drive_link</p>

chỉ: ...huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc. Ngày 18/01/2020 bà cùng các con là Nguyễn Viêt L, Nguyễn Viêt C và anh Đàm Văn Q có ký giấy đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung, là gia đình bà chuyển nhượng một phần diện tích của thửa đất trên khoảng 2.562m² cho anh Đàm Văn Q với giá 300.000đ/m². Anh Q đặt cọc 200.000.000đ cho bà, đến khi bà được cấp đổi giấy chứng nhận sang tên bà và tách thửa đối với phần diện tích chuyển nhượng thì anh Q sẽ thanh toán đủ số tiền còn lại khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng. Nếu anh Q không mua thửa đất trên sẽ mất số tiền đặt cọc trên. Nếu bà không bán sẽ phải đền bù gấp đôi số tiền mà anh Q đã đặt cọc cho bà. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, anh Q có giao cho bà 200 triệu đồng tiền đặt cọc, đến ngày 22/02/2020 anh Q giao tiếp số tiền 200 triệu đồng, ngày 19/4/2020 anh Q giao tiếp số tiền 200 triệu đồng. Tổng cộng bà đã nhận của anh Q là 600 triệu đồng (trong đó có 200 triệu đồng là tiền đặt cọc), giấy đặt cọc bản gốc do anh Đàm Văn Q giữ.

Sau khi ký giấy đặt cọc, bà đã thực hiện việc phân chia di sản thừa kế (do chồng bà là Nguyễn Viêt K đã chết năm 2019) đến ngày 13/4/2020 bà được cấp GCNQSDĐ số CV 532044 cấp ngày 15/4/2020 đối với toàn bộ diện tích đất nói trên, bà đã nhiều lần gọi điện thoại mời anh Q đến nhà để thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng anh Q không thực hiện đúng cam kết là thanh toán tiền để hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau đó, anh Q có đến nhà bà nhưng không giao số tiền còn lại và không làm hợp đồng chuyển nhượng mà cầm luôn bản gốc GCNQSDĐ của bà. Kể từ đó đến nay, anh Q chưa trả lại bà bản gốc GCNQSDĐ cho bà. Bà đã nhiều lần gọi điện thoại, nhắn tin buộc anh Q trả lại GCNQSDĐ để bà đi làm thủ tục tách thửa đất cho anh Q đồng thời nhắc anh Q thực hiện nghĩa vụ thanh toán nốt số tiền, tuy nhiên, anh Q không thực hiện. Anh Q còn sử dụng những lời lẽ thô tục để xúc phạm, chửi bới gia đình bà. Đến nay đã hơn 1 năm, việc này làm cho mục đích đặt cọc không đạt được.

Nay bà C yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Tường giải quyết những vấn đề sau: Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 18/01/2020 giữa bà và ông Đàm Văn Q. Bà sẽ thanh toán trả lại anh Q toàn bộ số tiền mà bà đã nhận, đồng thời bà chấp nhận trả anh Quyền số tiền phạt cọc 400 triệu đồng. Tổng cộng bà sẽ trả cho anh Q số tiền 01 tỷ đồng. Bà C yêu cầu anh Q trả bản gốc GCNQSDĐ đứng tên bà.

Anh Q trình bày: Theo anh hiểu giấy đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/01/2020 giữa anh với bà C chính là giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hai bên đã thỏa thuận là sau khi tách thửa thì anh sẽ thanh toán trả bà C số tiền còn lại nhưng bà C không nhận tiền đền bù giải phóng đường 36 nên không thể tách thửa được và bà C vẫn đứng tên quyền sử dụng diện tích 6.861 m2. Do đó giữa hai bên không làm được Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Về bản gốc giấy đặt cọc lập ngày 18/01/2020 và bản gốc GCNQSDĐ đứng tên bà C do anh giữ nhưng sau đó anh đã bán đất cho anh Mai Văn T, đồng thời đưa toàn bộ bản gốc giấy tờ đặt cọc và bản gốc GCNQSDĐ đứng tên bà C cho anh T giữ. Anh Q không đồng ý yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Bà C, vì lý do giữa anh và bà C đã chuyển nhượng với nhau và anh

đã trả tiền cho bà C số tiền 600.000.000đ, anh chỉ còn nợ bà C 178.000.000 đồng là tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh yêu cầu bà C phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng (tức là hợp đồng đặt cọc ngày 18/01/2020). Số tiền còn lại anh sẽ trả cho bà C sau khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng. Ngoài ra thửa đất đó anh đã chuyển nhượng cho anh T với số tiền 2 tỷ đồng. Do vậy anh yêu cầu để anh T làm việc cùng với bà C liên quan đến thửa đất trên. Nếu bà C yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc thì anh yêu cầu bà C phải thanh toán trả cho anh 2 tỷ đồng để anh trả lại cho anh T.

Toà án sơ thẩm tuyên:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Doãn Thị C. Chấm dứt hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/01/2020 giữa bà Doãn Thị C với anh Đàm Văn Q.
2. Buộc anh Đàm Văn Q phải trả lại cho bà Doãn Thị C 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 532044 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 15/4/2020 đứng tên bà Doãn Thị C.
3. Bà Doãn Thị C hải trả anh Đàm Văn Q số tiền đặt cọc 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng), số tiền 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng) do anh Đàm Văn Q trả trước cho bà Doãn Thị để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và số tiền phạt cọc 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng). Tổng số tiền bà Doãn Thị C phải trả anh Đàm Văn Q là 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng chẵn).
4. Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí dân sự, quyền thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Toà án phúc thẩm tuyên:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Doãn Thị C. Chấm dứt hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/01/2020 giữa bà Doãn Thị C, anh Nguyễn Việt C, anh Nguyễn Việt L với anh Đàm Văn Q.
 - Buộc bà Doãn Thị Chử phải trả anh Đàm Văn Quyền số tiền đặt cọc 200.000.000đ; số tiền 400.000.000đ do anh Đàm Văn Quyền trả trước cho bà Doãn Thị Chử để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và số tiền phạt cọc 400.000.000đ. Tổng số tiền bà Chử phải trả anh Quyền là 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng chẵn).
- Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật anh Đàm Văn Quyền có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trên, hàng tháng bà Doãn Thị C Phải chịu khoản tiền lãi, của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.
- Buộc anh Đàm Văn Quyền phải trả lại cho bà Doãn Thị Chử 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV

				<p>532044 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 15/4/2020 đứng tên bà Doãn Thị Chử. Việc trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện sau khi bà Chử thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán tiền cho anh Quyền.</p> <p>2. Về án phí: Anh Đàm Văn Quyền không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; anh Quyền phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại biên lai thu số 0005593 ngày 09 tháng 8 năm 2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc. Anh Quyền đã nộp đủ án phí.</p> <p>Miễn án phí cho Bà Doãn Thị Chử; hoàn trả lại cho bà Chử số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005298 ngày 26/10/202 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc.</p> <p>Cơ sở pháp lý</p> <ol style="list-style-type: none"> Bộ luật dân sự 2015: Điều 105, Điều 115, Điều 116, Điều 117, khoản 2 Điều 164, Điều 328; khoản 4 Điều 422; Điều 351 và Điều 357; Khoản 2 Điều 468. Bộ luật Tố tụng dân sự: khoản 2, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227 và Điều 228; Khoản 2 Điều 308; Điều 285; Điều 296. Công văn số 02/TANDTC - PC 2021 ngày 02/8/2021 về giải đáp một số vướng mắc trong công tác xét xử: tiêu mục 2 mục IV. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: điểm đ khoản 1 Điều 12. Luật Thi hành án dân sự: Điều 2, 6, 7, 9 và Điều 30. 	
4.	57/2023/DS-PT	08/5/2023	TAND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	<p>Bản án số 57/2023/DS-PT Ngày 08/5/2023 của TAND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về Tranh chấp hợp đồng đặt cọc</p> <p>Thông tin chung</p>	

- Quan hệ pháp luật: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc
- Cấp xét xử: Phúc thẩm
- Loại vụ/việc: Dân sự
- Tòa án xét xử: TAND tỉnh Bà Rịa_Vũng Tàu
- Áp dụng án lệ: Không
- Thông tin về vụ/việc: Ông Phạm Ngọc T khởi kiện ông Đinh Tiến T về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc

Tóm tắt nội dung vụ án:

Ngày 12/4/2022, ông Phạm Ngọc T ký hợp đồng đặt cọc để nhận mua của ông Đinh Tiến T1 thửa đất số 43, tờ bản đồ 44 có diện tích 618m² tọa lạc tại Phường 12, thành phố Vũng Tàu của ông T1. (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà số BĐ 646865 mang tên bà Đào Thị Thanh H, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận việc chuyển nhượng cho ông Đinh Tiến T1, bà Trần Thị X ngày 11/01/2022). Giá chuyển nhượng là 05 tỉ. Ông và vợ là bà Trần Thùy L đã đặt cọc cho ông T1 và bà X 1 tỉ đồng, thời hạn đặt cọc 40 ngày, nghĩa là ngày 22/5/2022 hết hạn, sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng và ông sẽ giao đủ số tiền 4 tỉ đồng còn lại. Do ngày 22/5/2022 là Chủ nhật nên hai bên thống nhất ngày 23/5/2022 sẽ làm thủ tục chuyển nhượng tại phòng công chứng. Đồng thời ông đã nhờ ông T1 sang tên trực tiếp cho ông Nguyễn Đức C vì ông đã hứa chuyển nhượng lô đất này sang cho ông C. Ngày 23/5/2022, ông mang theo đầy đủ giấy tờ tùy thân, số tiền 4 tỉ đồng và dẫn theo ông C đến phòng công chứng Nguyễn Thị Kim T2 theo thỏa thuận.

Do biết tài sản ông T1 còn đang thế chấp tại ngân hàng nên tại phòng công chứng, ông T yêu cầu ông T1 cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông xem để làm thủ tục chuyển nhượng nhưng ông T1 không đưa mà người đàn ông đi cạnh ông T1 lớn tiếng hỏi về việc sang tên cho ai và yêu cầu ông đưa giấy đặt cọc ra cho người này xem thì mới đồng ý cho xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T không đồng ý, hai bên tranh cãi lớn tiếng nên cán bộ văn phòng công chứng mời mọi người ra bên ngoài, khi ra khỏi phòng công chứng ông T1 vẫn yêu cầu ông đưa giấy đặt cọc, ông T không đồng ý đưa nên ông T1 kéo vợ và người đàn ông kia lên xe đi về. Việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn toàn là do lỗi từ phía ông T1 đã không cung cấp được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T1 bỏ về trước nên vi phạm hợp đồng đặt cọc ký ngày 12/4/2022. Do đó, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông T1, bà X phải hoàn trả 1 tỉ đồng ông đã đặt cọc và bồi thường vi phạm hợp đồng đặt cọc là 1 tỉ đồng.

https://drive.google.com/file/d/1p1xrRX4cEowgh10hWwNKTriomddDnZ2X/view?usp=drive_link

Toà án sơ thẩm tuyên:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Ngọc T:
2. Buộc ông Đinh Tiến T1, bà Trần Thị X có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Ngọc T bà Trần Thúy Loan 2.000.000.000đ (Hai tỉ đồng) trong đó có 1.000.000.000đ (Một tỉ đồng) tiền đặt cọc và 1.000.000.000đ (Một tỉ đồng) tiền bồi thường do vi phạm nghĩa vụ.
3. Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, tiền án phí và quyền kháng cáo.

Toà án phúc thẩm tuyên:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Ngọc T:
2. Buộc ông Đinh Tiến T1, bà Trần Thị X có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Ngọc T, bà Trần Thúy L số tiền 2.000.000.000đ (Hai tỉ đồng), trong đó có 1.000.000.000đ (Một tỉ đồng) tiền đặt cọc và 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng) tiền bồi thường.
3. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.
4. Về án phí dân sự có giá ngạch:
 - Ông Đinh Tiến T1, bà Trần Thị X phải chịu 72.000.000đ (Bảy mươi hai triệu đồng).
 - Hoàn lại số tiền 36.000.000đ (Ba mươi sáu triệu đồng) ông Phạm Ngọc T đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002591 ngày 10/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.
5. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Đinh Tiến T1 phải nộp 300.000 đồng; nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0003532 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu lập ngày 24-11-2022. Ông T1 đã nộp xong.

Cơ sở pháp lý

				<ol style="list-style-type: none"> Bộ luật dân sự 2015: Điều 358; khoản 2 Điều 468 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015: Khoản 2 Điều 308; Điều 272, 273, 279, 280, 296 Luật Công chứng 2014: Điều 17, Điều 40, Điều 41 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: Điều 26, 29 Luật Thi hành án dân sự: Điều 2, 6, 7, 7a, 7b, 9 và Điều 30. 	
5.	449/2023/DS-PT	17/4/2023	TAND TP. Hồ Chí Minh	<p>Bản án số 449/2023/DS-PT Ngày 17/4/2023 của TAND TP. Hồ Chí Minh về Tranh chấp hợp đồng đặt cọc</p> <p>Thông tin chung</p> <ul style="list-style-type: none"> Quan hệ pháp luật: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc Cấp xét xử: Phúc thẩm Loại vụ/việc: Dân sự Tòa án xét xử: TAND TP. Hồ Chí Minh Áp dụng án lệ: Không Thông tin về vụ/việc: Giữ nguyên bản án sơ thẩm <p>Tóm tắt nội dung vụ án:</p> <p>Nguyên Đơn Ông Nguyễn Hữu T trình bày: ông T quen biết với bà Phan Thị Kim L (bà L) qua người thân giới thiệu. Ngày 24/11/2015, ông T và bị đơn có ký hợp đồng đặt cọc hứa mua bán căn nhà số 72 đường 185, Khu phố 5, phường Phước Long B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh (Viết tắt là “nhà 72 Đường số 185” theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 3655/04 ngày 04/8/2004 do Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp và cập nhật sang tên cho bà L ngày 21/9/2012; giá mua bán là 3.300.000.000 đồng, ông T đã đặt</p>	https://drive.google.com/file/d/1EVDzvEftAWZIODaRcm1NVTDU6EhtMRsN/view?usp=drive_link

cọc cho bà L số tiền 728.000.000 đồng. Hai bên thoả thuận ngày 24/01/2016 sẽ đến Phòng công chứng ký hợp đồng mua bán nhà sang tên nhưng đến ngày bà L không đến công chứng.

Ông T yêu cầu bà L hoàn trả tiền cọc theo Giấy đặt cọc hứa mua bán nhà ngày 24/11/2015 và khoản tiền phạt cọc tương ứng tiền cọc; tổng cộng là 1.456.000.000 đồng, cùng tiền lãi theo lãi suất ngân hàng nhà nước quy định tính từ ngày 25/01/2016 đến ngày xét xử sơ thẩm là 955.136.000 đồng; yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán, quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 1238 ngày 13/01/2016 đối với căn nhà 72 Đường số 185 giữa bà L và vợ chồng ông Trương Mạnh T - bà Hứa Thị T. Ngày 22 và ngày 24/8/2022, Tòa án nhân dân thành phố T nhận được đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của ông T: Yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là phong tỏa tài sản là quyền sử dụng đất 72 Đường số 185 theo Giấy chứng nhận nhà đất gốc số 3655/04 ngày 04/8/2004 đối với người có nghĩa vụ là bà L; cấm xuất cảnh đối với bà L.

Nguyên đơn Bà Võ Thị Bích V trình bày: Bà L là chủ sở hữu hai căn nhà số: 72 Đường số 185 bà V và bà L có làm giấy đặt cọc thỏa thuận mua bán 02 căn nhà số 72 và 74 Đường số 185 cho bà V. Cụ thể: Nhà số 72 Đường số 185 bán với giá 3.000.000.000 đồng, bà V đã đặt cọc cho bà L số tiền 150.000.000 đồng. Căn nhà số 74 Đường số 185 bán với giá 2.300.000.000 đồng, bà L nhận đặt cọc 150.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận đến ngày 15/01/2016 sẽ ký hợp đồng công chứng, bà V sẽ giao đủ số tiền còn lại. Gần đến ngày ký hợp đồng công chứng thì bà L đến nhà bà V hẹn lại đến ngày 30/01/2016 sẽ đi công chứng và xin nhận thêm tiền cọc. Bà L đồng ý giao nhà cho bà V nhưng xin ở lại để dọn nhà nên ngày 14/12/2015 hai bên có ký biên bản bàn giao nhà và nhận thêm tiền cọc. Biên bản giao nhà căn nhà số 72 bà L nhận thêm 150.000.000 đồng. Biên bản giao nhà căn nhà số 74 bà L nhận thêm 100.000.000 đồng. Như vậy, bà V đặt cọc cho bà L để mua hai căn nhà trên với số tiền 550.000.000 đồng. Đến ngày 30/01/2016, bà V liên hệ bà L để thực hiện hợp đồng công chứng nhưng không được, bị đơn cố tình né tránh. Bà V yêu cầu Tòa án hủy hai giấy nhận cọc ngày 14/11/2015 và hai biên bản giao nhà ngày 14/12/2015 đối với hai căn nhà 72 và 74 Đường số 185; buộc bà L phải trả số tiền cọc đã nhận là 550.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 550.000.000 đồng, tổng cộng là 1.100.000.000 đồng.

Tại Đơn khởi kiện bổ sung ngày 23/8/2022 và tại phiên tòa bà V yêu cầu: Hủy hợp đồng mua bán nhà đất số 1238 ngày 13/01/2016 giữa bà L và bà Hứa Thị T; hủy Giấy chứng nhận nhà đất số 3655/04 ngày 04/8/2004 đứng tên ông Bùi Duy C và Bà Vũ Thị Thu H cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Hứa Thị T 21/9/2012; hủy Hợp đồng mua bán ngày 13/01/2016 giữa bà L với ông Trương Phước N và hủy Giấy chứng nhận nhà đất số: 00907/5B do Ủy Ban nhân dân Quận 9 cấp ngày 27/4/2004 đăng ký thay đổi ngày 25/9/2012; buộc bà L phải trả tiền lãi đối với số tiền 1.100.000.000 đồng theo lãi suất ngân hàng nhà nước tính từ ngày 30/01/2016 đến ngày xét xử sơ thẩm là 704.000.000 đồng.

Toà án sơ thẩm tuyên:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Hữu T:
 - Hủy “Hợp đồng đặt cọc” về việc hứa bán căn nhà số 72 Đường số 185 ngày 24/11/2015 giữa ông T và bà L.
 - Buộc bà L phải có trách nhiệm trả cho ông T số tiền 1.456.000.000 đồng ngay sau khi Bản án này có hiệu lực pháp luật.
 - Không chấp nhận yêu cầu của ông T về việc tính lãi với số tiền là 955.136.000 đồng.
 - Không chấp nhận yêu cầu của ông T về việc hủy hợp đồng mua bán, quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 1238 ngày 13/01/2016 tại Phòng công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà L và bà T.
 - Không chấp nhận yêu cầu của ông T về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là phong tỏa tài sản là quyền sử dụng đất tại số 72 Đường số 185 và cấm xuất cảnh đối với bà L.
2. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Võ Thị Bích V.
 - Hủy hai Giấy nhận cọc ngày 14/11/2015 và hai giấy Biên bản giao nhà ngày 14/12/2015 về việc đặt cọc mua căn nhà số 72 và 74 Đường số 185 giữa bà V và bà L.
 - Buộc bị đơn phải có trách nhiệm trả cho bà V số tiền là 1.100.000.000 đồng ngay sau khi bản án này có hiệu lực pháp luật.
 - Không chấp nhận xem xét Đơn khởi kiện bổ sung của bà V được Tòa án Thành phố T nhận ngày 23/8/2022 về việc yêu cầu Hủy hợp đồng mua bán nhà đất số: 1238 ngày 13/01/2016 giữa bà L và bà T; hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: hồ sơ gốc số 3655/04 ngày 04/08/2004 đứng tên ông Bùi Duy C và Bà Vũ Thị Thu H cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà T ngày 01/02/2016; hủy Hợp đồng mua bán ngày 13/01/2016 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở căn nhà số 74 Đường số 185 thuộc thửa đất 1690 tờ bản đồ số 11 phường Phước Long B, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00907/5B do Ủy Ban nhân dân Quận 9 cấp ngày 27/4/2004 đăng ký thay đổi ngày 25/9/2012.
 - Không chấp nhận yêu cầu tính lãi đối với số tiền là 704.000.000 đồng.
3. Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của

các đương sự theo quy định của pháp luật.

Toà án phúc thẩm tuyên:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Hữu T.
2. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 3280/2022/DS-ST ngày 29/8/2022 của Toà án nhân dân thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.
3. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà Võ Thị Bích V.
4. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với 01 phần kháng cáo của ông Nguyễn Hữu T đối với yêu cầu buộc bà L phải trả tiền lãi 955.136.000 đồng do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền tiền cọc và phạt cọc.
5. Về án phí dân sự phúc thẩm:
 - Ông Nguyễn Hữu T phải chịu án phí 300.000 đồng phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0028693 ngày 04/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Nguyễn Hữu T đã nộp đủ án phí phúc thẩm.
 - Bà Võ Thị Bích V phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2021/0028711 ngày 04/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố T. Bà Võ Thị Bích V đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Cơ sở pháp lý:

1. Bộ luật Dân sự 2005: Điều 358 (Nay là Điều 328 Bộ luật dân sự 2015)
2. Bộ luật Tố tụng dân sự 2015: Điều 111, khoản 113 Điều 114, Điều 128; Điều 272; Điều 273; Điều 285; Điều 289; Điều 308; Điều 296; Điều 125; điểm b, khoản 2, khoản 1, khoản 4 Điều 133; Điều 293
3. Nghị quyết 02/2020/NQ-HĐTP ngày 24/9/2020 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao: Khoản 2 Điều 12

				<p>4. Luật Đất đai 2013: khoản 3 Điều 188</p> <p>5. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.</p> <p>6. Luật Thi hành án dân sự: Điều 2, 6, 7, 7a, 7b, 9 và Điều 30.</p>	
6.	48/2023/ DS-PT	05/4/2023	TAND Tỉnh Bình Phước	<p>Bản án số 48/2023/DS-PT Ngày 05/4/2023 của TAND Tỉnh Bình Phước về Tranh chấp hợp đồng đặt cọc</p> <p>Thông tin chung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quan hệ pháp luật: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc - Cấp xét xử: Phúc thẩm - Loại vụ/việc: Dân sự - Tòa án xét xử: TAND tỉnh Bình Phước - Áp dụng án lệ: Không - Thông tin về vụ/việc: tranh chấp hợp đồng đặt cọc <p>Tóm tắt nội dung vụ án:</p> <p>Vào ngày 23/04/2022 chị L và Chị Nguyễn Thị Tú T có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 4 thửa đất, các thửa gồm thửa đất số 599, 600, 601 và 603 thuộc tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giá chuyển nhượng 2.080.000.000đ, đặt cọc số tiền 500.000.000đ, số tiền còn lại 1.580.000.000đ thì trong thời hạn 25 ngày kể từ ngày 25/04/2022 đến ngày 21/05/2022 chị L sẽ giao đủ tiền và ký hợp đồng chuyển nhượng.</p> <p>Tuy nhiên tại thời điểm làm hợp đồng đặt cọc thì chị T không có mặt mà ủy quyền cho Anh Nguyễn Thế H chỉ ranh, vị trí các thửa đất và nhận tiền đặt cọc, chị L đồng ý mua 4 lô đất theo anh H chỉ ranh và tiến hành ký hợp đồng đặt cọc, chị L không được xem các lô đất trên bản đồ mà chỉ tin vào anh H, đến ngày 21/5/2022 chị L tiến</p>	<p>https://drive.google.com/file/d/17ROvV8rTbrNjQidYnw0ei-PFflq4-IZp/view?usp=drive_link</p>

hành giao tiền 1.580.000.000đ để tiến hành ký hợp đồng sang nhượng, chị L yêu cầu chị T chỉ lại vị trí các thửa đất thì xác định vị trí thửa đất không đúng như trong hợp đồng đặt cọc, có tài liệu chứng cứ là các đoạn ghi âm anh H thừa nhận nhầm lẫn. Vì vậy, chị L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết, tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 23/04/2022 giữa Chị Phạm Thị Mỹ L với Chị Nguyễn Thị Tú T. Buộc Chị Nguyễn Thị Tú T trả lại chị L số tiền đặt cọc 500.000.000đ và phạt cọc số tiền 1.500.000.000đ theo hợp đồng. Tổng cộng số tiền 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng). Tại phiên tòa, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu phạt cọc 1.500.000.000đ.

Bị đơn Chị Nguyễn Thị Tú T trình bày: Ngày 23/4/2022 chị T có nhận cọc số tiền 500.000.000đ của Chị Phạm Thị Mỹ L, chị T có ủy quyền cho Anh Nguyễn Thế H đứng ra nhận tiền cọc và chỉ ranh các thửa đất với Chị Phạm Thị Mỹ L. Thời hạn đặt cọc từ ngày 25/4/2022 đến ngày 21/05/2022 thì các bên sẽ giao đủ tiền và ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng hoặc UBND xã, gần hết thời hạn thì chị L nói không đủ tiền mua, bỏ cọc, không mua nữa. Ngày 25/5/2022 bên mua và bên bán có ra chỉ ranh thửa đất ngoài thực địa thì chị L nói không mua nữa vì không đúng vị trí lô đất như anh H đã chỉ nhưng chị T vẫn có thiện chí chuyển nhượng, vẫn đồng ý chuyển nhượng các lô đất đúng như anh H đã chỉ và đúng như yêu cầu của chị L nhưng chị L vẫn không mua nữa. Có tài liệu chứng cứ là đoạn video chị T đã ghi âm, ghi hình lại. Như vậy là lỗi của nguyên đơn làm cho hợp đồng không thực hiện được, vì vậy chị T không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn.

Toà án sơ thẩm tuyên:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đình chỉ yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn với bị đơn.
2. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 23/04/2022 giữa Chị Phạm Thị Mỹ L với Chị Nguyễn Thị Tú T và yêu cầu Chị Nguyễn Thị Tú T trả lại số tiền đặt cọc 500.000.000đ.
3. Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo.

Toà án phúc thẩm tuyên:

1. Chấp nhận cầu khởi kiện của nguyên đơn Chị Phạm Thị Mỹ L về yêu cầu bị đơn Chị Nguyễn Thị Tú T trả lại số tiền đặt cọc. Cụ thể, buộc Chị Nguyễn Thị Tú T trả lại cho Chị Phạm Thị Mỹ L số tiền là 500.000.000 đồng.
2. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 23/04/2022 giữa Chị Phạm Thị Mỹ L với Chị Nguyễn Thị Tú T vô hiệu.

				<p>3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Chị Phạm Thị Mỹ L về yêu cầu bị đơn Chị Nguyễn Thị Tú T trả số tiền phạt cọc là 500.000.000 đồng.</p> <p>4. Về án phí dân sự sơ thẩm:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bị đơn Chị Nguyễn Thị Tú T phải nộp số tiền 24.300.000 đồng. - Trả lại cho Chị Phạm Thị Mỹ L số tiền đã nộp là 21.300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000445 ngày 26/05/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước. <p>5. Về chi phí do đặc, thẩm định:</p> <p>Buộc bị đơn Chị Nguyễn Thị Tú T phải trả lại cho nguyên đơn Chị Phạm Thị Mỹ L nộp số tiền 5.830.000đ (số tiền này do nguyên đơn đã nộp 5.830.000đ cho Tòa án để chi phí chi phí cho việc đo đạc, thẩm định).</p> <p>Cơ sở pháp lý:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bộ luật dân sự 2015: khoản 1 Điều 328; Điều 562; Điều 119; Điều 117; Điều 398; Điều 427 2. Bộ luật Tố tụng dân sự 2015: 2 Điều 308; Điều 272, Điều 273 3. Luật Đất đai 2013: điểm c khoản 3 Điều 167 4. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. 5. Luật Thi hành án dân sự: Điều 6, 7, 9 và Điều 30. 	
7.	155/2023/DS-PT	03/4/2023	TAND TP. Hà Nội	<p>Bản án số 155/2023/DS-PT Ngày 03/4/2023 của TAND TP. Hà Nội về Tranh chấp hợp đồng đặt cọc</p> <p>Thông tin chung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quan hệ pháp luật: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc 	

- Cấp xét xử:Phúc thẩm
- Loại vụ/việc:Dân sự
- Tòa án xét xử:TAND TP. Hà Nội
- Áp dụng án lệ: Không

- Thông tin về vụ/việc: Ngày 03/4/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 620/2022/TLPT-DS ngày 26 tháng 12 năm 2022 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Do bản án sơ thẩm số 29/2022/DS-ST ngày 26/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Oai bị kháng cáo.

Tóm tắt nội dung vụ án:

Ông Trần Thế Mạnh có quan hệ với bà Vân là người quen biết qua môi giới trong giao dịch mua bán chuyên nhượng bất động sản. Ngày 01/12/2021 Ông Mạnh với bà Vân có ký hợp đồng đặt cọc để thực hiện hợp đồng chuyên nhượng 02 thửa đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Vân gồm:

- Thửa thứ nhất thửa số 252 tờ bản đồ số 999 địa chỉ: Lô 02-15, khu đô thị mới Yên Hòa, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội; diện tích 163,8m²;
- Thửa thứ hai thửa số 253 tờ bản đồ số 999 địa chỉ: Lô 01-15, khu đô thị mới Yên Hòa, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội; diện tích 157,3m²;

Tại Điều 1 của hợp đồng Ông Mạnh nộp tiền đặt cọc cho bà Vân là 03 tỷ đồng, Điều 2: Thời hạn đặt cọc là 15 ngày kể từ ngày 01/12/2021, Điều 3: Mục đích đặt cọc Ông Mạnh cam kết nhận chuyên nhượng của bà Vân 02 lô đất trên, bên bà Vân nhận tiền đặt cọc và cam kết 02 lô đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp và không có bất kỳ tranh chấp nào liên quan đến 02 thửa đất trên, giá chuyên nhượng là 75 tỷ đồng, giữa Ông Mạnh và bà Vân thỏa thuận Ông Mạnh phải chịu mọi chi phí liên quan đến việc sang tên người sử dụng đất. Điều 4 của hợp đồng nghĩa vụ và quyền của Ông Mạnh phải giao đủ tiền đặt cọc, thực hiện đúng các thỏa thuận về việc mục đích đặt cọc, nếu vi phạm thì sẽ không được nhận lại tiền cọc, quyền của Ông Mạnh là được nhận lại số tiền cọc từ bên bà Vân hoặc được đổi trừ khi thực hiện nghĩa vụ khi giao dịch hợp đồng chuyên nhượng, nhận lại số tiền cọc và thêm một khoản tiền bồi thường bằng số tiền đặt cọc trong trường hợp bà Vân từ chối không thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyên nhượng. Nghĩa vụ và quyền của bên bà Vân là trả lại số tiền cọc hoặc đổi trừ khi thanh toán hợp đồng chuyên nhượng, trả lại tiền cọc và thêm một khoản tiền bồi thường bằng số tiền đặt cọc cho Ông Mạnh trong trường hợp từ chối thực hiện hợp đồng được quy định tại Điều 3. Bên bà Vân phải dọn dẹp sạch sẽ

https://drive.google.com/file/d/1FoLEIO3_Jw1IKJMOpSR1tSGiHwkooYqg/view?usp=drive_link

mặt bằng khi bàn giao cho Ông Mạnh và tạo điều kiện thuận lợi để cùng Ông Mạnh tiến hành các thủ tục pháp lý cần thiết cho giao dịch, các bên đã cam đoan việc ký kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện không lừa dối hoặc bị ép buộc. Thực hiện đúng và đầy đủ tất cả các thỏa thuận đã được ghi trong hợp đồng. Sau khi ký kết Ông Mạnh đã giao đủ số tiền là 03 tỷ đồng cho bà Vân.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng ngày 15/12/2021, Ông Mạnh có yêu cầu Văn phòng công chứng Thanh Xuân, Hà Nội và cùng bà Vân đến trụ sở Ngân hàng ACB phòng giao dịch Thanh Xuân có địa chỉ tại tầng 01, tòa nhà The Legend, Thanh Xuân Hà Nội để ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Khi đó Ông Mạnh có phát hiện cả 02 thửa đất trên thuộc đất dự án, bà Vân đang cho người khác thuê nên Ông Mạnh có yêu cầu phía Ngân hàng chuyển số tiền 72 tỷ đồng sang tài khoản của bà Vân và yêu cầu Ngân hàng tạm thời phong tỏa số tiền đó cho đến khi Vân thanh lý hợp đồng với người đang thuê đất và phải bàn giao mặt bằng cho Ông Mạnh chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng thì Ngân hàng hủy việc phong tỏa và bà Vân có quyền sử dụng số tiền là 75 tỷ đồng của Ông Mạnh trả vào việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng (Trong đó có 3 tỷ là tiền cọc và 72 tỷ là tiền thực hiện hợp đồng). Sau khi bà Vân được Ông Mạnh yêu cầu như vậy thì bà Vân không đồng ý và bà Vân đơn phương dừng ký kết hợp đồng và bà Vân có viết giấy cụ thể là “ *Hôm nay ngày 15 tháng 12 năm 2021 do chưa thống nhất được nội dung văn bản thỏa thuận 3 bên gồm(bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng và ngân hàng ACB) vì vậy hai bên thỏa thuận sẽ làm việc vào ngày 16/12/2021(hoặc sau khi 2 bên thỏa thuận xong)*”. Suốt từ đó đến nay bên bà Vân không liên hệ lại, Ông Mạnh và vợ nhiều lần liên hệ với thì bà luôn lấy lý do chưa thỏa thuận được với Ngân hàng sau đó đổi số điện thoại và không liên lạc với Ông Mạnh nữa nên hợp đồng chuyển nhượng cho đến nay không thực hiện được. Nay Ông Mạnh yêu cầu bà Vân phải trả số tiền tiền cọc là 3 tỷ đồng và thêm một khoản tiền bồi thường bằng số tiền đặt cọc là 3 tỷ đồng vì bà Vân đã từ chối thực hiện hợp đồng được quy định tại Điều 3 của hợp đồng đặt cọc.

Toà án sơ thẩm tuyên:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Trần Thế Mạnh về việc kiện đòi tiền đặt cọc.
2. Buộc bà Nguyễn Thị Vân phải trả cho ông Trần Thế Mạnh số tiền đặt cọc là: 03 tỷ đồng và khoản tiền bằng giá trị tài sản đặt cọc là 03 tỷ đồng. Tổng cả hai khoản là 6.000.000.000đ. (Sáu tỷ đồng tiền Ngân hàng Nhà nước Việt Nam).
3. Bảo thủ tài sản gồm thửa đất thứ nhất thửa số 252 tờ bản đồ số 999 địa chỉ : lô 02-15, khu đô thị mới Yên Hòa, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội, diện tích 163,8m². Thửa đất thứ hai thửa số 253 tờ bản đồ số 999 địa chỉ: lô 01-15, khu đô thị mới Yên Hòa, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội, diện tích 157,3m².

Toà án phúc thẩm tuyên:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Thế Mạnh.
2. Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 21/12/2021 giữa ông Trần Thế Mạnh và bà Nguyễn Thị Vân.
3. Buộc bà Nguyễn Thị Vân phải trả số tiền đặt cọc là 3.000.000.000 đ (Ba tỷ đồng) cho ông Trần Thế Mạnh.
Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền nêu trên mà bên phải thi hành án chưa thi hành thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành án, nếu có thỏa thuận về lãi chậm trả thì tính theo thỏa thuận đó nhưng không được vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1, nếu không có thỏa thuận thì tính theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.
4. Về án phí:
 - Bà Nguyễn Thị Vân phải nộp 92.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.
 - Ông Trần Thế Mạnh phải nộp 92.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; ông Trần Thế Mạnh đã nộp số tiền tạm ứng án phí là 46.000.000 đồng thể hiện tại biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2020/0053871 lập ngày 16/8/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thanh Oai; nay ông Mạnh phải nộp tiếp 46.000.000 đồng tiền án phí sơ thẩm.
 - Bà Nguyễn Thị Vân không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho bà Vân số tiền 300.000 đồng là tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2020/0053948 lập ngày 31/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thanh Oai.

Cơ sở pháp lý:

1. Bộ luật dân sự 2015: Điều 328; Điều 116, 117, 328, 351 và Điều 423
2. Bộ luật Tố tụng dân sự 2015: Khoản 2 Điều 308; Điều 237; Khoản 1 Điều 280; Khoản 1 Điều 147; Điều 148
3. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

				4. Luật Thi hành án dân sự: Điều 6, 7, 9 và Điều 30.	
8.	35/2023/ DS-PT	22/3/2023	TAND tỉnh Đồng Nai	<p>Bản án số 35/2023/DS-PT Ngày 22/3/2023 của TAND tỉnh Đồng Nai về Tranh chấp hợp đồng đặt cọc</p> <p>Thông tin chung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quan hệ pháp luật: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc - Cấp xét xử: Phúc thẩm - Loại vụ/việc: Dân sự - Tòa án xét xử: TAND tỉnh Đồng Nai - Áp dụng án lệ: Không - Thông tin về vụ/việc: T/c hợp đồng đặt cọc <p>Tóm tắt nội dung vụ án:</p> <p>Vào ngày 29/6/2021, bà Đặng Thị P có đặt cọc cho vợ chồng ông Phạm Văn T1 và bà Lê Thị A số tiền 350.000.000 đồng để chuyển nhượng nhà và đất: Diện tích đất là 599,60m² (đất ở nông thôn 150m² đất trồng cây hàng năm khác 449,60m²) thuộc thửa đất số 84, tờ bản đồ số 31, xã B, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai; tài sản gắn liền với đất là một căn nhà có đủ điện nước và một vườn cây ăn quả, cây lấy gỗ với giá chuyển nhượng 7.000.000.000đồng, giá này đã bao gồm các loại thuế và phí. Bên bà A và ông T1 cam kết đủ diện tích, không tranh chấp. Theo như thỏa thuận tại giấy giao nhận tiền đặt cọc V/v chuyển nhượng đất thì phương thức thanh toán chuyển nhượng được chia làm 04 lần: Lần 1 đặt cọc 350.000.000 đồng, lần 2: Trong mười ngày đặt cọc tiếp theo 650.000.000 đồng, lần 3: Sau khi ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng xong thì thực hiện thanh toán tiếp 5.000.000.000đồng, lần 4: Sau khi ra sổ và bên A giao nhà đất cho bên B thì bên B trả đủ số tiền còn lại là 1.000.000.000đồng. Tiền đặt cọc lần 2 và tiền thanh toán các lần tiếp theo được chuyển vào tài khoản của bên A là bà Lê Thị A tại HDBANK số tài khoản 133704070001272. Đến ngày 08/7/2021, bên B có đặt cọc tiếp cho bên A số tiền 650.000.000 đồng. Tổng cộng bên bà P (bên B) đặt cọc cho bên ông T1 và bà A (bên A) là 1.000.000.000đồng để nhận chuyển nhượng nhà đất nêu trên.</p>	https://drive.google.com/file/d/1di-RVBYLvQQLnWrDqCqMVXcpbKaJDKDB/view?usp=drive_link

Theo thỏa thuận thì ngày 01/8/2021 sẽ ký hợp đồng đặt cọc nhưng ngày 01/8/2021 là ngày chủ nhật nên thỏa thuận ngày 02/8/2021. Tuy nhiên, thời điểm đó tình hình dịch bệnh Covid bùng phát nên bà P ở thành phố Hồ Chí Minh không đi lại được, qua nhiều lần trao đổi nhắn tin, liên hệ hai bên có thương lượng lại thời gian ký hợp đồng là vào ngày 27/10/2021 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T2.

Ngày 27/10/2021, bên bà Đặng Thị P và ông Phạm Văn T1, bà Lê Thị A có mặt tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T2, tại đây thì bà N có đưa bà P văn bản đề ngày 25/10/2021. Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T2 đã soạn thảo xong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo như thỏa thuận của hai bên và đưa hai bên đọc lại, cùng đồng ý ký tên lăn tay điểm chỉ vào hợp đồng trước mặt công chứng viên Nguyễn Văn T2. Tuy nhiên, bên bà A và ông T1 yêu cầu bên bà P thanh toán hết số tiền còn lại là 6.000.000.000đồng vào tài khoản của người khác không giống như thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc, đồng thời yêu cầu bên B phải chuyển đủ 6.000.000.000đồng vào số tài khoản này. Bà P chỉ đồng ý chuyển 5.000.000.000 đồng như thỏa thuận của các bên. Bên ông T1 bà A yêu cầu bên bà P chuyển tiền vào số tài khoản khác thì phải ký giấy đề nghị thì bên bà P sẽ chuyển tiền. Bên ông T1 bà A yêu cầu bà P ký giấy mượn số tiền 1.000.000.000 đồng. Bên bà P không đồng ý ký giấy vay tiền và bên bà P giải thích đây là hợp đồng chuyển nhượng đất thanh toán làm 04 đợt chứ không phải vay mượn nên không thể yêu cầu ký giấy mượn tiền được. Ông T1 với bà A nói với bên công chứng không công chứng hợp đồng, cô tình không thực hiện và bỏ về. Nếu bên bà A và ông T1 vẫn đồng ý thực hiện hợp đồng thì bà P vẫn tiếp tục. Trong thời gian tố tụng vụ án cũng như tại phiên tòa bà P luôn muốn tiếp tục giao kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà A với ông T1 vẫn không có thiện chí thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận.

Do đó, Bà P đề nghị tòa tuyên buộc vợ chồng ông Phạm Văn T1 và bà Lê Thị A phải trả cho bà P số tiền là 2.000.000.000đồng bao gồm tiền cọc là 1.000.000.000đồng và tiền phạt cọc là 1.000.000.000đồng và tuyên hủy giấy giao nhận tiền đặt cọc V/v chuyển nhượng đất được ký bởi ông Phạm Văn T1, bà Lê Thị A và bà Đặng Thị P ngày 29/6/2021.

Toà án sơ thẩm tuyên:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hủy Giấy giao nhận tiền cọc V/v chuyển nhượng đất ngày 29/6/2021.
2. Buộc ông Phạm Văn T1 và bà Lê Thị A trả lại cho bà Đặng Thị P số tiền đặt cọc là 1.000.000.000đồng (*một tỷ đồng*) và trả số tiền phạt cọc 1.000.000.000đồng (*một tỷ đồng*). Tổng số tiền ông Phạm Văn T1 và bà Lê Thị A phải trả cho bà Đặng Thị P là 2.000.000.000đồng (*hai tỷ đồng*).

			<p>3. Ông Phạm Văn T1 và bà Lê Thị A phải chịu số tiền án phí là 36.300.000 đồng.</p> <p>4. Ngoài ra bản án còn quyết định về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.</p> <p>Toà án phúc thẩm tuyên:</p> <p>1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.</p> <p>2. Hủy Giấy giao nhận tiền cọc V/v chuyển nhượng đất ngày 29/6/2021; Buộc ông Phạm Văn T1 và bà Lê Thị A trả lại cho bà Đặng Thị P số tiền đặt cọc là 1.000.000.000đồng (<i>một tỷ đồng</i>) và số tiền phạt cọc 1.000.000.000đồng (<i>một tỷ đồng</i>). Tổng số tiền ông Phạm Văn T1 và bà Lê Thị A phải trả cho bà Đặng Thị P là 2.000.000.000đồng (<i>hai tỷ đồng</i>).</p> <p>3. Về án phí:</p> <ul style="list-style-type: none">- Ông Phạm Văn T1 và bà Lê Thị A phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 36.300.000 đồng.- Ông Phạm Văn T1 và bà Lê Thị A mỗi người phải chịu số tiền án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0005947 ngày 30/6/2022 và số 0006314 ngày 21/10/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Long Thành.- Hoàn trả cho bà Đặng Thị P số tiền tạm ứng án phí 36.300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí toà án số 0004843 ngày 03 tháng 11 năm 2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Long Thành. <p>4. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự</p> <p>Cơ sở pháp lý:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Bộ luật dân sự 2015: khoản 2 Điều 328; Điều 4682. Bộ luật Tố tụng dân sự 2015: khoản 1, khoản 2 Điều 3083. Luật Đất đai 2013: Điều 167, Điều 168	
--	--	--	--	--

				<p>4. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.</p> <p>5. Luật Thi hành án dân sự: Điều 2, 6, 7,7a,7b, 9 và Điều 30</p>	
9.	116/2023/DS-PT	08/3/2023	TAND tỉnh Tiền Giang	<p>Bản án số 116/2023/DS-PT Ngày 08/3/2023 của TAND tỉnh Tiền Giang về tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc”</p> <p>Thông tin chung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quan hệ pháp luật: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc - Cấp xét xử: Phúc thẩm - Loại vụ/việc: Dân sự - Tòa án xét xử: TAND tỉnh Tiền Giang - Áp dụng án lệ: Không - Thông tin về vụ/việc: Yêu cầu hủy giấy giao kèo đặt cọc tiền mua đất ngày 16/11/2021, yêu cầu ông T trả 100.000.000 đồng tiền đặt cọc, 100.000.000 đồng tiền phạt cọc và 12.000.000 đồng tiền anh K cầm 22 trụ xi măng. Tổng cộng là 212.000.000 đồng, yêu cầu trả khi án có hiệu lực pháp luật. <p>Tóm tắt nội dung vụ án:</p> <p>Vào ngày 16/11/2021 anh K và ông Nguyễn Văn T có ký hợp đồng đặt cọc. Nội dung hợp đồng thỏa thuận: Ngày 16/11/2021 anh K đặt cọc cho ông T 50.000.000 đồng. Mục đích để đảm bảo việc ông Nguyễn Văn Trung chuyển nhượng cho anh Nguyễn Duy K một phần đất thuộc thửa đất 448, tờ bản đồ số 2, ngang 5m, dài 38m, diện tích 190m² tại ấp P, xã P, giá chuyển nhượng là 850.000.000 đồng. Sau đó, anh K có giao tiếp cho ông T hai lần tiền:</p> <ul style="list-style-type: none"> + Ngày 22/11/2021 đưa tiếp 20.000.000 đồng. + Ngày 14/12/2021 đưa tiếp 30.000.000 đồng. 	<p>https://drive.google.com/file/d/1fVp7MIUUC9LZsoORKeZH6iaRPoUbSkTs/view?usp=drive_link</p>

Tổng cộng anh K đã giao cho ông T là 100.000.000 đồng tiền đặt cọc, số tiền chuyển nhượng đất còn lại 750.000.000 đồng sẽ đưa tiếp khi ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng và khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh K đứng tên.

Tuy nhiên, sau khi đo đạc ông T đổi ý không bán đất, không chịu ký hợp đồng chuyển nhượng đất. Phía anh K vẫn muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên, nhưng ông T không đồng ý nên anh K yêu cầu ông Nguyễn Văn T trả lại cho anh K 100.000.000 đồng đặt cọc và 100.000.000 đồng phạt cọc, tổng cộng 200.000.000 đồng. Ngoài ra ông T có ký tên vào tờ cam kết ngày 12/01/2022 nếu không thực hiện thì phải trả tiền trụ xi măng 12.000.000 đồng (gồm 22 cây trụ xi măng anh K đã cắm trên đất), tiền 15.000.000 đồng mướn dịch vụ làm giấy tờ đất. Khoảng 07 ngày sau là ngày 19/01/2022 anh K kêu ông T ra công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất thì ông T không đến phòng công chứng, đất hiện do ông T quản lý, chưa giao cho anh K.

Anh K khởi kiện yêu cầu ông T trả 100.000.000 đồng tiền cọc, phạt cọc 100.000.000 đồng và 12.000.000 đồng tiền anh K cắm cọc xi măng, 15.000.000 đồng chi phí để làm giấy tờ đất, tổng cộng là 227.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của anh K xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc đòi ông T trả 15.000.000 đồng tiền làm giấy tờ đất. Yêu cầu hủy giấy giao kèo đặt cọc tiền mua đất ngày 16/11/2021, yêu cầu ông T trả 100.000.000 đồng tiền đặt cọc, 100.000.000 đồng tiền phạt cọc và 12.000.000 đồng tiền anh K cắm 22 trụ xi măng. Tổng cộng là 212.000.000 đồng, yêu cầu trả khi án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn trình bày: Do ký hợp đồng đặt cọc thì thỏa thuận diện tích ngang 5m x dài 38m, nhưng khi đo đạc thì diện tích còn ngang 5m x dài 37m, mất đi 1m chiều dài. Anh K không đồng ý, gây khó khăn không chịu trả tiền nên lý do không tiếp tục thực hiện hợp đồng lỗi do anh K. Ông T có ý kiến yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 16/11/2021, ông T trả lại tiền cọc 100.000.000 đồng cho anh K; đồng ý trả 12.000.000 đồng tiền cắm trụ xi măng; không đồng ý phạt cọc 100.000.000 đồng.

Toà án sơ thẩm tuyên:

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Duy K về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn T trả 15.000.000 đồng giấy tờ đất.
2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Duy K.
 - Hủy Giấy đặt cọc tiền mua đất ngày 16/11/2021 giữa anh Nguyễn Duy K và ông Nguyễn Văn T (để chuyển nhượng diện tích đất 190m² nằm trên thửa đất số 448, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.600m², đất tại ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và

			<p>tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: 31257QSDĐ/311/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 06/3/2001 cho hộ ông Nguyễn Văn T đứng tên).</p> <ul style="list-style-type: none">- Buộc ông Nguyễn Văn T phải có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Duy K số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) và tiền phạt cọc là 70.000.000 đồng (Bảy mươi triệu đồng).- Ghi nhận ông Nguyễn Văn T trả cho anh Nguyễn Duy K số tiền giá trị 22 trụ xi măng và tiền công cắm các trụ xi măng là 12.000.000 đồng (Mười hai triệu đồng). Ông Nguyễn Văn T được quyền sử dụng 22 trụ xi măng trên đất hiện do hộ ông T đứng tên. Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo các đương sự. - Ngày 04/10/2022, ông Nguyễn Văn T nộp đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án DSST: không chấp nhận yêu cầu buộc ông T trả lại cho ông Nguyễn Duy K số tiền phạt cọc 70.000.000 đồng. <p>Toà án phúc thẩm tuyên:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Duy K về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn T trả 15.000.000 đồng giấy tờ đất.2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Duy K.<ul style="list-style-type: none">- Hủy Giấy đặt cọc tiền mua đất ngày 16/11/2021 giữa anh Nguyễn Duy K và ông Nguyễn Văn T (để chuyển nhượng diện tích đất 190m² nằm trên thửa đất số 448, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.600m², đất tại ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: 31257QSDĐ/311/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 06/3/2001 cho hộ ông Nguyễn Văn T đứng tên).- Buộc ông Nguyễn Văn T phải có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Duy K số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng), 50.000.000đồng (năm mươi triệu đồng) tiền trả thêm tiền chuyển nhượng đất và tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng, tổng cộng là 150.000.000đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).- Ghi nhận ông Nguyễn Văn T trả cho anh Nguyễn Duy K số tiền giá trị 22 trụ xi măng và tiền công cắm các trụ xi măng là 12.000.000 đồng (Mười hai triệu đồng). Ông Nguyễn Văn T được quyền sử dụng 22 trụ xi măng trên đất hiện do hộ ông T đứng tên. Thời gian thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.3. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành án thì hàng tháng còn phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.	
--	--	--	--	--

				<p>4. Về chi phí tố tụng:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ghi nhận sự tự nguyện của anh Nguyễn Duy K tự nguyện chịu chi phí thẩm định. - Buộc ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ hoàn trả lại cho anh Nguyễn Duy K 1.500.000 đồng tiền chi phí định giá. <p>5. Về án phí dân sự:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anh Nguyễn Duy K phải chịu 2.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí anh K đã nộp 5.000.000 đồng theo biên lai thu số 0004965 ngày 24/3/2022 và 675.000 đồng theo biên lai số 0022520 ngày 27/7/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang, nên anh K được hoàn lại 3.175.000 đồng. - Miễn toàn bộ án phí DSST cho ông Nguyễn Văn T. - Ông Nguyễn Văn T không phải chịu án phí DSPT. H1 lại ông Nguyễn Văn T 300.000đồng tạm ứng án phí DSPT ông T đã nộp theo biên lai số 0022651 ngày 04/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang. <p>Cơ sở pháp lý</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bộ luật Dân sự 2015: Điều 117, Điều 119, Điều 166, Điều 131, Điều 328, Điều 423, Điều 357, khoản 2 Điều 468 2. Bộ luật Tố tụng dân sự 2015: khoản 3 Điều 26; Điều 227, Điều 228, Điều 229, Điều 147, Điều 244; Khoản 3 Điều 296; Điều 271; Điều 272; Điều 273; Điều 92; Điều 5, Điều 148; khoản 2 Điều 308 3. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: Điều 26; Điều 12 4. Luật Thi hành án dân sự: Điều 2, 6, 7, 9 và Điều 30. 	
10.	07/2023/ DS-PT	13/01/2023	TAND tỉnh Gia Lai	<p>Bản án số 07/2023/DS-PT Ngày 13/01/2023 của TAND tỉnh Gia Lai về Tranh chấp hợp đồng đặt cọc</p> <p>Thông tin chung:</p>	<p>https://drive.google.com/file/d/</p>

- Quan hệ pháp luật: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc
- Cấp xét xử: Phúc thẩm
- Loại vụ/việc: Dân sự
- Tòa án xét xử: TAND tỉnh Gia Lai
- Áp dụng án lệ: Không
- Thông tin về vụ/việc: Anh Đ yêu cầu chị G trả tiền cọc và tiền phạt cọc

Tóm tắt nội dung vụ án:

Ngày 15-7-2021, anh với chị Võ Thị Hát G thỏa thuận mua bán hai lô đất có địa chỉ như sau:

- Lô 1: Thửa đất số 142, tờ bản đồ số 27, diện tích 753,3m².
- Lô 2: Thửa đất số 168, tờ bản đồ số 27, diện tích 3490m².

Địa chỉ thửa đất tại thôn 3, xã TĐ, thành phố P, tỉnh Gia Lai do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 31-8-2018. Giá trị chuyển nhượng là 1.750.000.000, anh đã đặt cọc trước là 100.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận 13 ngày sau tức ngày 28-7-2021 sẽ ra công chứng và anh sẽ thanh toán số tiền còn lại 1.650.000.000 đồng. Tuy nhiên, đến ngày 28-7-2021, anh lên phòng công chứng thì chị G không đến, cũng không đưa ra chứng cứ để chứng minh hai thửa đất đã cam kết bán cho ông thuộc quyền sở hữu của chị G và cũng không chịu trả lại tiền cọc và bồi thường hợp đồng như đã cam kết.

Do vậy, anh yêu cầu Tòa án giải quyết buộc chị Võ Thị Hát G phải trả lại tiền cọc 100.000.000 đồng và bồi thường khoản phạt cọc 100.000.000 đồng, tổng cộng là 200.000.000 đồng như đã cam kết trong hợp đồng. Trường hợp chị G có đất để bán thì anh vẫn đồng ý mua như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc.

Bị đơn là chị Võ Thị Hát G trình bày: Cả hai lô đất này chưa mang tên chị mà chị đặt cọc mua của người khác. Đến ngày cuối cùng của hạn hợp đồng (ngày 28-7-2021), chị hẹn anh Đ đúng 13 giờ 30 phút đến Văn phòng Công chứng Đăng An Bình để ký hợp đồng lô đất nông nghiệp trước, còn lô đất lúa nước chưa ra bia, sẽ thỏa thuận lại để ký sau nhưng anh Đ không muốn mua nữa nên mới nhắn tin lại bảo chị mang đủ bia mới ra ký công chứng, chứ không ký 1 bia. Sự việc chưa có bia lúa nước là do khách quan, chứ không phải chị không muốn bán

[18FXB6zdEdn](#)
[ZTu35moWnl](#)
[ExkbHA-Fkiu](#)
[5/view?usp=drive_link](#)

cho anh Đ. Do đó, việc anh Đ không ra ký công chứng là có ý định không mua đất nữa nên mất tiền cọc là phù hợp với pháp luật, chị không đồng ý trả lại tiền cọc và tiền phạt cọc cho anh Đ. Chị Võ Thị Hát G yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc giao kết ngày 15-7-2021 giữa chị và anh Phạm Văn Đức là vô hiệu và không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

Toà án sơ thẩm tuyên:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn Đ; buộc chị Võ Thị Hát G phải trả cho anh Nguyễn Văn Đ số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 100.000.000 đồng, tổng cộng là 200.000.000 đồng.
2. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm, quyết định về nghĩa vụ chịu khoản lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền; thông báo quyền yêu cầu, tự nguyện hoặc bị cưỡng chế thi hành án và thời hiệu thi hành án; tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Toà án phúc thẩm tuyên:

1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2022/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai; công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:
 - Tổng số tiền mà chị Võ Thị Hát G phải trả cho anh Nguyễn Văn Đ là 150.000.000 đồng, gồm 100.000.000 tiền đặt cọc và 50.000.000 đồng tiền phạt cọc. Do tại phiên tòa phúc thẩm, chị Võ Thị Hát G đã trả cho anh Nguyễn Văn Đ 140.000.000 đồng, nên còn phải trả cho anh Nguyễn Văn Đ 10.000.000 đồng; 10.000.000 đồng này chị Võ Thị Hát G phải trả cho anh Nguyễn Văn Đ ngay trong ngày 13 tháng 1 năm 2023.
 - Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của anh Nguyễn Văn Đ cho đến khi thi hành án xong khoản tiền nêu trên, chị Võ Thị Hát G còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.
2. Án phí dân sự sơ thẩm:
 - Chị Võ Thị Hát G phải chịu 500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.
 - Anh Nguyễn Văn Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho anh Nguyễn Văn Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000 đồng theo Biên lai số 0000204 ngày 12-8-2021 của Chi cục thi hành

			<p>án dân sự thành phố P, tỉnh Gia Lai.</p> <p>3. Về án phí dân sự phúc thẩm:</p> <p>Buộc chị Võ Thị Hát G phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai số 0002458 ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh Gia Lai; chị Võ Thị Hát G đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.</p> <p>Cơ sở pháp lý:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Bộ luật dân sự 2015: Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 122, Điều 123; Điều 328; Điều 357, Điều 4682. Bộ luật Tố tụng dân sự 2015: Điều 147, 148 và Điều 3003. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: Điều 27, Điều 294. Luật Thi hành án dân sự: Điều 6, 7, 9 và Điều 30	
--	--	--	--	--